

**INVITACION ABIERTA PARA PARTICIPAR EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIOS- FIDEICOMISO INMOBILIARIO  
MUNICIPIO DE ANDES.**

Para ocupar la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL - FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES, quien tendrá bajo su cargo y responsabilidad la promoción, comercialización, gerencia y construcción de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social, que se denominará Torres de la Alianza.

CONDICIONES PARA PRESENTAR LA OFERTA  
**MUNICIPIO DE ANDES**

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) **NIT. 800.171.372-1**

## INFORMACION GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Entre la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, sociedad de servicios financieros en su calidad de FIDUCIARIA y el **MUNICIPIO DE ANDES**, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTES, se celebró contrato de fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliarios, que dio origen al nacimiento del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, cuyo objeto consiste en la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que la fiduciaria como vocera y administradora del mismo adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los bienes y recursos transferidos a título de fiducia mercantil por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, siendo este último, el sujeto elegido por el Municipio previo agotamiento del proceso de invitación abierta o terceros por su cuenta, en su constitución, y/o su vigencia para incrementar el **FIDEICOMISO**. en el cual LA FIDUCIARIA, como su vocera, administrará los recursos que ingresen de acuerdo con las instrucciones impartidas y permitirá el proceso de promoción, comercialización, gerencia y construcción de un PROYECTO inmobiliario de vivienda de Interés social por cuenta y riesgo y con los derechos y obligación contenidos en el contrato en mención del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre el inmueble fideicomitado, el cual será aportado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** como subsidio en especie; así mismo, y como producto de dicha gestión, recibirá y administrará el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los adquirentes de las unidades inmobiliarias, quienes se vincularán como encargantes en los términos del contrato de vinculación respectivo y futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, y una vez cumplidas las CONDICIONES establecidas en el Contrato de FIDUCIA MERCANTIL, los recursos serán girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del PROYECTO, previo visto bueno del INTERVENTOR designado.

En los términos de la ley 1537 de 2012, que faculta a las entidades territoriales a transferir activos a título gratuito a los patrimonios autónomos que se constituyan para la ejecución de vivienda de interés social e interés prioritario, podrán adelantarse los procesos de selección que permitan la vinculación del constructor del Proyecto de vivienda a desarrollar, En consecuencia, se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar el proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado TORRES DE LA ALIANZA.

### I. CONVOCANTE

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta y Uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes y especialmente el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990 y las demás normas concordantes.

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1



Dentro de sus actividades principales FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene actuar como: Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, ha sido instruida por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, para publicar la invitación a terceros interesados en realizar, LA PROMOCION, COMERCIALIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, denominado **TORRES DE LA ALIANZA**, ubicado en el Municipio de ANDES.

## II. OBJETO DE LA SOLICITUD

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso de evaluación y selección con su respectiva adjudicación, de una persona jurídica o natural, que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA** e **IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para llevar a cabo: LA ESTRUCTURACIÓN, PROMOCION, COMERCIALIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y TRADICIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, denominado **TORRES DE LA ALIANZA**, ubicado en la CALLE 51 No 50-02/10 del Barrio sector de la Cárcel, del Municipio de Andes Antioquia, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del patrimonio autónomo conformado en virtud del contrato de fiducia mercantil suscrito entre dicho Municipio como FIDEICOMITENTE APORTANTE y FIDUCIARIA CENTRAL S.A como FIDUCIARIA, conforme a lo establecido en la ley 1537 de 2012.

Este proceso se adelanta basados en la normativa del tema de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y enajenación de los mismos, conforme a las directrices que imparta el Municipio o FIDEICOMITENTE APORTANTE, previa evaluación por parte de éste.

## III. VINCULACIÓN COMO FIDEICOMITENTE

La totalidad del proyecto **INMOBILIARIO TORRES DE LA ALIANZA**, es decir LA ESTRUCTURACIÓN, PROMOCION, COMERCIALIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y TRADICIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL del Municipio de ANDES, se realizará conforme lo dispone la Ley 388 de 1997, ley 1537 de 2.012 y las demás que le sean aplicables, que precisa que la relación contractual se regirá por el derecho privado, lo cual implica que el sujeto elegido como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no será un OFERENTE SELECCIONADO del estado o entidad Municipal.

Únicamente una vez el MUNICIPIO DE ANDES haya seleccionado el proponente que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y BENEFICIARIO, en los términos del contrato al cual se vincula y asumirá los derechos y las obligaciones reguladas en el mismo, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario, razón por la cual, en ningún caso, se

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

entenderá que dicho constructor tiene relación laboral ni con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni con el FIDEICOMISO, ni con el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

Se formalizará la incorporación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, suscribiendo para el efecto un **"OTROSI"**, al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL de Administración y Pagos Inmobiliario **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES** y en los términos que éste indica, a través del cual se precisan las condiciones de calidad, así como las obligaciones derivadas de la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes al ser el responsable de la ejecución del proyecto.

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del MUNICIPIO DE ANDES con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo OTROSI, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar las obligaciones a su cargo contenidas en el citado CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

#### IV. ALCANCE DEL OBJETO

El Municipio de Andes requiere seleccionar un sujeto que se vincule en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del patrimonio autónomo conformado en virtud del contrato de fiducia mercantil, que ofrezca la EXPERIENCIA e IDONEIDAD, necesaria relacionada con Gerencia Integral de Proyectos de Vivienda de Interés Social, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para realizar, LA ESTRUCTURACIÓN, PROMOCION, COMERCIALIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y TRADICIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, denominado **TORRES DE LA ALIANZA**, ubicado en la CALLE 51 No 50-02/10 del Barrio sector de la Cárcel, del Municipio de Andes Antioquia, el oferente seleccionado se ocupará de las siguientes actividades sin perjuicio de las demás obligaciones del contrato de fiducia mercantil. No obstante, si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, el supervisor por parte del municipio podrá solicitar su revisión y/o ajuste:

1. Elaboración de estudio de factibilidad financiera para la construcción y comercialización del proyecto.
2. Elaboración de todos los estudios y diseños previos en lo relacionado con las condiciones del terreno y el suelo, tales como topografía, estudio de suelos, obras de mitigación y demás que sean necesarios, con el fin de evaluar las condiciones reales del suelo e identificar, planificar y adelantar los diseños arquitectónicos y estructurales del proyecto, entregando planos, carteras topográficas, documentos escritos con las recomendaciones arrojadas de los estudios y diseños adelantados.
3. Elaboración del proyecto definitivo en lo relacionado con los diseños urbanísticos, paisajísticos y arquitectónicos, el fideicomitente constructor deberá entregar planos arquitectónicos y de urbanismo, memoria descriptiva del proyecto. Incluye detalles constructivos requeridos al momento de presentar su oferta.
4. Elaboración de los diseños estructurales, incluyendo memorias de cálculo, el fideicomitente constructor deberá entregar los planos definitivos y el documento escrito de las memorias.
5. Elaborar los diseños hidráulicos, sanitarios, eléctricos, de gas y de telecomunicaciones, para la instalación de servicios públicos domiciliarios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, con base en los diseños arquitectónicos y urbanísticos aprobados.

6. Realizar los trámites necesarios ante las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas con el fin de obtener las disponibilidades necesarias para la viabilidad y el desarrollo del proyecto, de ser el caso incluye los diseños que se requieran para la reposición o empalme con las redes matriz existentes de conformidad con los lineamientos impartidos por la empresa prestadora del servicio, hasta la aprobación de proyecto necesario.
7. Realizar el trámite correspondiente para obtener las licencias de urbanismo y construcción requeridas para la legalización del proyecto, así como los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieren para la posterior ejecución de las obras, para tales efectos el Municipio y/o el FIDEICOMISO otorgarán las coadyuvancias necesarias, en la medida en que sea el titular jurídico del predio donde se adelantará el Proyecto. Por lo que la responsabilidad de obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que el Proyecto requiera, serán responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
8. Elaboración y aprobación por parte de la entidad competente de propiedad horizontal del proyecto, incluye minuta y planos.
9. Elaboración de las especificaciones técnicas correspondientes a las actividades que se desarrollarán durante la realización de la obra.
10. Elaboración de presupuesto de obra.
11. Asumir la dirección, administración y control de la ejecución de la obra.
12. Análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del proyecto.
13. Operación y apoyo en el desarrollo de convocatorias para la postulación de los interesados en adquirir vivienda en el proyecto.
14. Gestión del trámite para obtención de todo tipo de subsidios aplicables al proyecto VIS del orden Nacional y/o Territorial, previa verificación del cumplimiento de los respectivos requisitos por parte de los postulantes.
15. Asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento.
16. Gestionar alianzas y/o acciones pertinentes con entidades de financiamiento, para la obtención de créditos hipotecarios de los beneficiarios.
17. Realización y revisión de las Minutas correspondientes a las Escrituras Públicas resultantes del proceso y asesoría y acompañamiento a las familias beneficiarias en trámites notariales y de registro de las viviendas.
18. Operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado a la Asamblea de propietarios del proyecto.
19. Actuar como Gerente Integral del Proyecto una vez se adjudique la obra a la firma que ejecutara la construcción.
20. Liquidación del proyecto de vivienda VIS.
21. Presentar los respetivos informes de avance de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL según la periodicidad establecida en el mismo.

## V. ETAPAS DEL PROYECTO – CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

### ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

El proyecto **INMOBILIARIO TORRES DE LA ALIANZA**, se desarrollará en un predio (lote) a aportar al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES** por parte del Municipio de ANDES - ANTIOQUIA: el cual cuenta con un área de 2.355 metros cuadrados.

El terreno aportado por el municipio de ANDES – ANTIOQUIA para el desarrollo del proyecto **INMOBILIARIO TORRES DE LA ALIANZA** está valorado en MIL NOVECIENTOS TREINTA SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NUEVE PESOS M/CTE (\$1.936.283.509), el área destinada para la realización del proyecto equivalen a un 100% del área neta del lote lo que genera un valor de lote por unidad de vivienda VIS de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHOMIL SEISCIENTES VEINTITRES CON NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$8.418.623,95), valor que será contabilizado para el cierre financiero de cada vivienda como SUBSIDIO MUNICIPAL EN ESPECIE a cada comprador.

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de ANDES, en el sector donde se encuentra ubicado el lote del proyecto **INMOBILIARIO TORRES DE LA ALIANZA** la clasificación del suelo es URBANO.

**PARAGRAFO:** Pese a que dentro de la estructura del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el proyecto se formuló en una sola etapa, el MUNICIPIO DE ANDES ha replanteado las fases de desarrollo del mismo, razón por la cual, el proyecto inmobiliario VIS se desarrollara en dos (2) etapas, equivalentes a dos (2) torres, que tiene en común el punto fijo central, en el cual se construirán en total 230 unidades de vivienda VIS tipo apartamentos, en tal sentido en el OTROSI, que vincule al oferente elegido en el presente proceso, se incluirá esta modificación a las fases.

## CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

### Acabados generales del Edificio:

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Tradicional en Pórticos:

- Pilas
- Zapatas
- Vigas de fundación
- Columnas
- Losas

#### FUNDACIONES:

- Cada columna del pórtico está apoyada sobre una pila
- Cada pila tiene un dado de terminación y anclaje a la zapata
- Cada columna del pórtico descansa adicionalmente sobre una zapata
- Vigas de fundación que unen todas las columnas y zapatas

#### ESTRUCTURA:

- Columnas
- Losas aligeradas
- Punto fijo de ascensores y escaleras central con refuerzo adicional
- Losa de cubierta final

#### CIRCULACIÓN VERTICAL:

- Escalas punto fijo central con protección contra incendios
- Dos (2) escalas laterales de acceso complementario sin cerramiento
- Dos (2) ascensores en el punto fijo central
- Pasamanos en hierro y acero galvanizado

#### MATERIALIDAD FACHADA:

- Mampostería a la vista pintada
- Mampostería Revocada y pintada
- Pasamanos en hierro y acero galvanizado
- Ventas en aluminio y vidrio
- Puertas ventanas en balcones en aluminio y vidrio

### Acabados de los Apartamentos

#### Puertas:

- Puerta de acceso metálica con chapa de seguridad
- Puerta de baños social en madera entamborada con chapa de bola
- No hay puertas en las alcobas ni en el baño privado de la alcoba Ppal.
- Puerta ventas a balcones en aluminio mate y vidrio

#### Ventanas:

- Aluminio mate y vidrio
- Celosía en aluminio en zona de ropas

#### Muros:

- Todos los muros son de ladrillo a la vista

#### Revoque:

- Todos los muros interiores del baño social
- Los muros del baño privado de la alcoba principal no tienen revoque
- Muros salpicadero de la cocina

#### Cielo:

- Sera el acabado a la vista de la losa vaciada

#### Pisos:

- Sera el acabado a la vista de la losa vaciada.
- Solo se enchapará el piso de la ducha del baño social

#### Cocina:

- Mesón en acero inoxidable integrado el lavaplatos y estufa.
- Soporte en muros vaciados en concreto o en ladrillo revocado
- Enchape muro salpicadero
- Grifería lavaplatos

#### Baño social:

- Enchape en los muros de la ducha
- Enchape en los pisos de todo el baño
- Sanitario
- Lavamanos flotado
- Pintura en los muros revocados

#### Baño privado Alcoba Principal

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

- Se entregan las conexiones a agua potable
- Se entregan las salidas a aguas servidas
- Se entrega el espacio para terminación posterior

#### Sistema eléctrico

- Salidas con aparato de tomas doble
- Salidas con apartado de toma doble cocina
- Salidas con aparato de suiches
- Salidas con aparato de luminarias
- Tablero de control interno con breakers
- No se entregan los bombillos

#### Sistemas complementarios

- Salidas de televisión (2) unidades (solo conducción)
- Salidas con teléfono (2) unidades (solo conducción)

PRODUCTOS			"M2" VENTA		ETAPA 1		ETAPA 2	
					"M2" CONSTRUIDOS	CANTIDAD PRODUCTOS REAL	"M2" CONSTRUC/	CANTIDAD PRODUCTOS REAL
%	UND	DESCRIPCIÓN	TOTAL	UNIDAD				
37,06%	92	APTO A "VIS" 60,00M2	5.520,00	60,00	3.118,55	44	3.402,06	48
35,69%	92	APTO B "VIS" 52,00M2	4.784,00	52,00	2.457,04	40	3.194,15	52
14,55%	46	APTO C "VIS" 37,50M2	1.725,00	37,50	885,95	20	1.151,74	26
5,16%	9	SÓTANO 1: LOCALES	460,00	51,11	543,38	9	-	0
5,43%	9	SÓTANO 2: LOCALES	484,00	53,78	571,73	9	-	0
2,11%	3	SÓTANO 3: LOCALES	188,56	62,85	222,74	3		0
100%	251	SUB-TOTALES	13.161,56		7.799,41	125	7.747,95	126

## DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

La duración del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL fue pactada en el documento de constitución, por el termino necesario para el cumplimiento del objeto, sin que supere diez (10) años contados a partir del 16 de diciembre de 2022.( en todo caso atendiendo al cronograma de actividades, según las etapas pactadas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL ya suscrito), No obstante, lo anterior el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL permanecerá vigente en tanto existan bienes o recursos objeto de administración, salvo instrucción del FIDEICOMITENTE APORTANTE y/o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, este último adquirirá todos los derechos y obligaciones a su cargo en tal calidad a partir de la suscripción del "OTROSI", previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo. La ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL se desarrollará en las fases que se relacionan a continuación:

**ETAPAS DEL PROYECTO:** Para facilitar el control de actividades que realiza LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL enunciado se divide en las siguientes etapas:

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
**email:** [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) **NIT. 800.171.372-1**

- **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica de los inmuebles en el Fideicomiso, razón por la cual dicha fase comprende la suscripción de la Escritura Pública de transferencia a título de fiducia mercantil del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el proyecto al patrimonio autónomo, o resolución según el caso, previo estudio de títulos del respectivo inmueble con concepto favorable aceptado por la FIDUCIARIA, esta fase inicia a partir de la suscripción del presente contrato, y es la fase en la cual el FIDEICOMITENTE APORTANTE, deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad de los inmuebles a favor del FIDEICOMISO, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado, mediante una comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la FASE DE PROMOCION.
- **FASE DE PREVENTA:** Consiste en recibir y administrar los recursos provenientes de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del proyecto, quienes se vinculan inicialmente como encargantes al Fondo Abierto- Fiduciaria Central administrado por la fiduciaria, hasta que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, cumpla las condiciones, Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR donde informan a la Fiduciaria el inicio de la FASE DE PREVENTAS del PROYECTO.
- **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación que realiza la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO del cumplimiento de cada una de LAS CONDICIONES establecidas por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la liberación de los recursos del PROYECTO, con el fin de que sean destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades del PROYECTO que se encuentren vinculados al mismo adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, en caso de cumplirse con las CONDICIONES, de conformidad con lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA y con el presente contrato. El término para el cumplimiento de las CONDICIONES es de SEIS (06) MESES para cada etapa, del PROYECTO, contados a partir de la comunicación que remita EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, informando el inicio de la promoción del PROYECTO en cada una de las etapas, prorrogables de forma automática por el mismo término.
- **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta fase EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el escenario de ejecución previsto por LA FIDUCIARIA a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del PROYECTO. El término de duración de esta fase será de CATORCE (14) MESES para cada etapa del PROYECTO, prorrogables de forma automática por el mismo término para cada una de sus etapas, contados a partir de que se declare terminada la fase previa del PROYECTO en cada etapa.
- **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO única y exclusivamente como propietario fiduciario — tradente sobre las unidades de área resultantes del PROYECTO, conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien suscribe con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de enajenador en los termino de ley. Proceso que tendrá una duración de TRES (03) MESES

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

para cada una de las etapas, contados a partir de que se declare terminada la fase de construcción del proyecto prorrogable por el mismo término para cada etapa.

- **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato. Proceso que tendrá una duración de DOS (02) MESES para cada etapa, contados a partir de que se declare terminada la fase de escrituración del PROYECTO, y prorrogables por el mismo término para cada etapa.

### CONDICIONES DE GIRO- FASE PREVIA:

Se entenderá que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado para la realización del proyecto **INMOBILIARIO TORRES DE LA ALIANZA** ha alcanzado las condiciones de giro para cada una de las etapas del PROYECTO, cuando se dé el cumplimiento de las condiciones, dentro del plazo establecido, contado desde la suscripción de la fecha en la que se remita por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR comunicación informando el inicio de la promoción de la respectiva etapa del PROYECTO, momento en el cual se pondrá a disposición de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el cien por ciento (100%) de los dineros entregados por los encargantes interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieran generado, las condiciones de giro serán las siguientes:

### ASPECTOS LEGALES:

1. Expedición de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** para la etapa respectiva y/o para el PROYECTO, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia debe ser EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos del Decreto 1077 de 2015.
2. **CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD** - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de EL FIDEICOMISO. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del PROYECTO.
3. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO.
4. Realización del **ESTUDIO DE TÍTULOS** del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO, por un abogado aprobado por la FIDUCIARIA, pago que estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y que cuente con concepto favorable.

### ASPECTOS TÉCNICOS:

1. Presupuesto de construcción.
2. Especificaciones detalladas.
3. Planos Arquitectónicos definitivos.
4. Programación de Obra.
5. Cuadro General de áreas.

## ASPECTOS FINANCIEROS:

1. Certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal, si aplica, de la sociedad constructora, en la que certifique la inversión realizada en el proyecto, a la fecha de declaratoria del punto de equilibrio, con el respectivo informe de **INTERVENTORÍA**.
2. Flujo de caja del proyecto suscrito por el Representante Legal.
3. Acreditar el cierre financiero del PROYECTO, esto es, que, con los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE, los recursos provenientes de la comercialización del PROYECTO de parte de los ENCARGANTES, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, junto con los correspondientes soportes.
4. Certificación del Representante Legal del Fideicomitente Constructor y El Interventor designado en donde manifieste a la Fiduciaria que se encuentra cumplido el punto de equilibrio del PROYECTO.
5. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, al Fideicomitente Constructor, este se encuentra a paz y salvo con LA FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
6. Carta de aprobación del crédito emitida por una entidad financiera, a favor de Fideicomitente Constructor y/o del Patrimonio Autónomo, con destino al desarrollo del PROYECTO, en caso de requerirse de ello para la culminación del PROYECTO. Adicionalmente FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador y el Interventor designado, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha.
7. Certificación suscrita por el Revisor Fiscal y/o Contador del Fideicomitente Constructor según aplique, en la que conste que los recursos que serán liberados por LA FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultante del PROYECTO por parte de los ENCARGANTES en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, en virtud de lo dispuesto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y en los encargos individuales de vinculación respectivo.
8. Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de TODO RIESGO EN CONSTRUCCIÓN, por un monto igual a los costos directos del PROYECTO, así como de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL, por dicho monto, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES** y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos exigidos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
9. Otros Documentos: El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos, eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobado.

## MARCO LEGAL

El presente proceso se rige por las normas previstas en la ley 1537 de 2012, que define que la selección se rige integralmente por las normas del derecho privado, con observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

Por tal motivo la Fiduciaria Central S.A como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES** y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publicará en su página web la presente invitación, y el MUNICIPIO DE ANDES seleccionará a través de este proceso a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, que será el encargado de ejecutar el proyecto.

## VI. PRESUPUESTO ESTIMADO

Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada unidad inmobiliaria resultante del proyecto, será de 135 SMLMV al momento de la escrituración de las unidades inmobiliarias, no obstante, se deja de presente que, si en algún momento el gobierno nacional llegase a modificar el tope establecido en el artículo 85 de la ley 1955 de 2019, el presente contrato surtirá así mismo dicha modificación.

## VII. PLAZO DE EJECUCIÓN

El termino necesario para el cumplimiento del objeto, sin que supere diez (10) años contados a partir del 16 de diciembre de 2022 (en todo caso atendiendo al cronograma de actividades, según las etapas pactadas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL ya suscrito).

## TRÁMITE PARA EL PROCESO DE SELECCIÓN

### ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

#### EL CONVOCANTE:

Es la Sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, la cual ha sido instruida en tal calidad por EL MUNICIPIO DE ANDES, en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, para publicar las condiciones que regirán el presente proceso de selección.

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1



## EL CONTRATANTE:

El postulante elegido no se entenderá un contratista, si no que se vinculará al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** como parte independiente con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones y acceder al beneficio en los términos definidos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL-FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES, quien es el administrador del inmueble a transferir por EL MUNICIPIO en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE.

## DESTINATARIO DE LA INVITACIÓN:

Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcio o uniones temporales debidamente constituidas, que se encuentren interesadas en desarrollar el objeto del presente proceso de selección y que cumpla con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento y sus anexos.

## OBJETO CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tendrá a cargo por su propia cuenta y riesgo, LA ESTRUCTURACIÓN, PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y TRADICIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, denominado **TORRES DE LA ALIANZA**, ubicado en la CALLE 51 No 50-02/10 del Barrio sector de la Cárcel, del Municipio de Andes Antioquia

## VIII. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de selección son las siguientes:

Apertura del proceso y Publicación de la Convocatoria. FECHA: 28 de marzo de 2023 LUGAR: Página web de la Fiduciaria Central S.A, <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Observaciones, inquietudes y aclaraciones a los términos de referencia de la Convocatoria. FECHA: 29 al 30 de Marzo de 2023 hasta las 2:00 p.m. LUGAR: Radicación Física en las Oficinas de la Fiduciaria Central o mediante correo Electrónico a los siguientes correos: <a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a> y <a href="mailto:maria.montoya@fiducentral.com">maria.montoya@fiducentral.com</a>
Respuesta a las observaciones e inquietudes presentadas frente a los términos de la Convocatoria. FECHA: 31 de Marzo de 2023 A LAS 2:00 P.M A. LUGAR: Los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Fecha límite para la recepción de las propuestas (Cierre del Proceso): FECHA: 10 de abril de 2023 hasta las 2:00 p.m. LUGAR: a los correos electrónicos <a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a> y <a href="mailto:maria.montoya@fiducentral.com">maria.montoya@fiducentral.com</a>

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

<p>Publicación del informe de las evaluaciones de las propuestas: FECHA: 13 DE ABRIL DE 2023 A LAS 2:00 p.m. LUGAR: Página web de la Fiduciaria Central S.A, <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a></p>
<p>Presentación de las observaciones al informe de evaluaciones de las propuestas FECHA: 17 DE ABRIL DE 2023 hasta las 2:00 p.m. LUGAR: Radicación Física en las Oficinas de la Fiduciaria Central S.A o mediante correo Electrónico a los siguientes correos: <a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a> y <a href="mailto:maria.montoya@fiducentral.com">maria.montoya@fiducentral.com</a></p>
<p>Respuesta a las observaciones presentadas frente al informe de evaluaciones de las propuestas FECHA: 20 DE ABRIL A LAS 2:00 p.m. LUGAR: Página web de la Fiduciaria Central S.A, <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a></p>
<p>Comunicación definitiva de la selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a vincular al contrato de fiducia mercantil FECHA: 24 DE ABRIL DE 2023 A LAS 2:00 p.m. LUGAR: Página web de la Fiduciaria Central S.A, <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a></p>
<p>Firma del OTROSÍ DE VINCULACION al contrato de fiducia mercantil: FECHA: 28 DE ABRIL DE 2023 LUGAR: Oficinas de la Fiduciaria Central S.A</p>

## IX. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN DE LOS INTERESADOS/ PROPONENTES

Los documentos del presente proceso de selección, que deban ser comunicados en el desarrollo de este a los interesados, serán publicados en la página web de la Fiduciaria Central S. A, [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), y a los correos electrónicos registrados por los proponentes a los correos electrónicos [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [maria.montoya@fiducentral.com](mailto:maria.montoya@fiducentral.com), dentro de los plazos y condiciones establecidos en el anterior cronograma de proceso de selección, teniendo en cuenta el tamaño de los archivos a adjuntar, el interesado o proponente deberá confirmar el recibo de la información remitida. No será tenida en cuenta la correspondencia entregada en condiciones diferentes a la señalada.

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento por parte del proponente del Contrato de Fiducia Mercantil, de las condiciones, requisitos y obligaciones consignadas en este documento y, en consecuencia, aceptan que serán responsables por los datos, informes, documentos y resultados que se suministren durante el proceso de selección, así como de aquellos que se entreguen durante la ejecución de los contratos, que llegaren a suscribirse.

El sólo hecho de la presentación de las ofertas, no obliga en forma alguna a Fiduciaria Central S.A, ni al Patrimonio Autónomo, ni al MUNICIPIO DE ANDES a aceptarlas, ni confiere ningún derecho para celebrar CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL con quienes efectivamente las presenten.

La oferta deberá presentarse en los correos electrónicos [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [maria.montoya@fiducentral.com](mailto:maria.montoya@fiducentral.com), para el proyecto mencionado en el presente documento de

conformidad con los términos de referencia, cumpliendo con los criterios relativos al proyecto y número de viviendas señalados en el mismo.

## X. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en su condición de vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, publicará las modificaciones que sean aprobadas y a solicitud del FIDEICOMITENTE APORTANTE, que se realicen a los términos o condiciones de Referencia del proceso de selección, hasta un (1) día hábil antes de la fecha prevista para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

## XI. CONDICIONES GENERALES DE PRESENTACIÓN

Las ofertas deberán ser entregadas en archivo digital con capacidad máxima del correo de 10 megas, en caso de que los archivos superen esta capacidad, se deberá remitir un correo con los archivos comprimidos, en PDF, que contendrá los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros del proponente, de acuerdo con lo señalado en el presente documento. El archivo digital indicando como mínimo dentro del correo electrónico enviado lo siguiente:

- El número del proceso de selección
- El nombre del convocante
- El nombre del proponente y de su representante legal

ASI:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO INMOBILIARIO  
MUNICIPIO DE ANDES

Convocatoria Proceso de Selección FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Proyecto INMOBILIARIO  
TORRES DE ALIANZA

Objeto: (El señalado en la presente convocatoria)  
Nombre o Razón Social del proponente  
Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico

- Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.
- Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el proponente
- Se exige total concordancia entre la propuesta presentada y sus anexos.

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

- No se aceptan propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones a las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por EL MUNICIPIO durante la evaluación, mediante la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del **-FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES.**
- La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.
- El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.
- Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta

### **PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:**

El **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES** no aceptará propuestas parciales ni alternativas para esta contratación.

### **DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA:**

La propuesta deberá conformarse con los documentos que se relacionan a continuación, la omisión de documentos necesarios para la revisión de las propuestas impedirá tenerla en cuenta para su evaluación y posterior adjudicación por parte del MUNICIPIO.

### **REQUISITOS DE CARÁCTER JURIDICO:**

#### **1) CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.**

La propuesta deberá acompañarse de una carta de presentación firmada por el representante legal o por el apoderado constituido para tal efecto, En caso de que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal, la carta de presentación debe ser suscrita por la persona que represente el Consorcio o la Unión Temporal. En todo caso, a la oferta deberá anexarse el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal. Con la firma de dicho documento.

El oferente declarara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de incompatibilidad e inhabilidad para presentar la oferta y acepta los procedimientos, contenidos y obligaciones recíprocas derivados de la presente convocatoria.

Si el proponente no incluye la Carta de Presentación de la propuesta, o si incluyéndola no está suscrita por el proponente o por el representante legal o apoderado, constituidos en debida forma para el efecto, EL MUNICIPIO rechazará la propuesta.

Quien suscriba la carta de presentación de la oferta deberá:

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) **NIT. 800.171.372-1**

- A. En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el OTROSI de vinculación y ejecutar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.
- B. Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- C. En caso de ser consorcio o unión temporal, tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo

En el evento que el representante legal se encuentre limitado en sus facultades para presentar propuestas y para suscribir el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y no presente autorización del órgano directivo correspondiente, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del Patrimonio Autónomo lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

Cuando la propuesta sea presentada en cualquiera de estas modalidades de asociación, el proponente deberá presentar el documento idóneo, ajustado a las siguientes exigencias:

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito del MUNICIPIO. La omisión de este señalamiento hará que el MUNICIPIO tome la propuesta como presentada por un Consorcio para todos los efectos.
- Los miembros del Consorcio o la Unión Temporal deberán acreditar la autorización de los órganos de las sociedades que lo conforman para consorciarse y designar la persona que representará al Consorcio o Unión Temporal y adjuntar copia del documento que regula su relación.
- Los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad, estableciendo el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y hacer la designación de la persona que tendrá la representación. Así mismo deberán señalar que el Representante del Consorcio queda facultado para presentar propuesta, y en caso de resultar adjudicatario, suscribir, ejecutar, modificar, y liquidar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. Si al representante del Consorcio o de la Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede, la propuesta será rechazada.

## 2) CERTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

- A. Personas Jurídicas Nacionales. Si el proponente es una persona jurídica nacional, deberá comprobar su existencia y representación legal mediante el original del certificado de existencia y representación legal expedido, dentro de los 30 días calendario anterior al cierre

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367

**email:** [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) **NIT. 800.171.372-1**

de este proceso de selección, por la Cámara de Comercio o autoridad competente, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo.

- A. Personas Jurídicas Extranjeras. Deberán aportar el original del documento que acredite la inscripción en el registro correspondiente en el país en donde tienen su domicilio principal o el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar donde tenga sucursal en Colombia,
- B. Personas Naturales. Si el proponente es persona natural, deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía y presentar el registro mercantil, expedido por la Cámara de Comercio, cuando a ello hubiere lugar
- C. Consorcios / Uniones Temporales. Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, cada firma integrante, debe comprobar su existencia y representación legal, presentando el acta de constitución.

En el evento que el proponente no allegue con su propuesta los originales de los certificados solicitados o sean allegados con fecha de expedición anterior a la exigida, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del FIDEICOMISO lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

En los referidos documentos debe constar lo siguiente:

1. Que la sociedad fue constituida hace por lo menos cinco (5) años.
2. Que el objeto social le permite ser proponente o que al menos un miembro del proponente (en el caso de unión temporal o consorcio), es acorde con el objeto y las actividades a desarrollar por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, contemplando la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar y en general la facultad para realizar las actividades necesarias como urbanismo.
3. Que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva, celebrar y ejecutar el contrato que se derive del proceso de selección. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.

En el evento que en el contenido del certificado expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, se haga la remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos, y si de éstos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta, se deberá igualmente adjuntar la autorización específica para participar en este proceso de la selección y suscribir los contratos a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado.

Para todos los efectos, las ofertas de compañías extranjeras con sucursal en Colombia, se someterán a las leyes colombianas y deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367

**email:** [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) **NIT. 800.171.372-1**

estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

2. Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar la garantía de seriedad de la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en los presentes términos de referencia.

Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país.

Los documentos expedidos en el resto de los países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización), En caso de que uno o varios de los integrantes sea una sociedad extranjera y no tenga sucursal en Colombia, la propuesta será rechazada.

### 3) DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.

La persona natural o el Representante Legal de la persona jurídica que se presente como proponente debe allegar fotocopia del documento de identificación.

### 4) CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

El proponente debe adjuntar a la propuesta el certificado expedido por la Contraloría General de la República, Donde se pueda evidenciar que el proponente no figure reportado en el mismo, n caso de que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en el boletín de responsables fiscales, se rechazará la propuesta.

Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales se evaluará de manera individual la información de cada uno de los integrantes.

### 5) INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la suscripción de la Carta de Presentación de la propuesta, y posteriormente, en caso de resultar seleccionado, con la firma del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL correspondiente, que no se encuentra incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidades señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

**EL MUNICIPIO DE ANDES** como evaluador de las propuestas verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, el cual también será allegado con la propuesta, que el proponente no se encuentre en dicho sistema. En caso de que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en dicho sistema, se rechazará la propuesta.

Así mismo, el proponente deberá allegar copia del certificado de antecedentes penales, con fecha de expedición igual o inferior a treinta (30) días anterior a la fecha de presentación de la propuesta, expedido por la Policía Nacional, donde se pueda evidenciar que el proponente no tiene antecedentes, de ser así EL MUNICIPIO se abstendrá de celebrar cualquier tipo de contrato con él.

Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales se evaluará de manera individual la información de cada uno de los integrantes.

## **6) CERTIFICADO CUMPLIMIENTO PAGO SISTEMA DE SALUD.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, a la fecha de presentación de la propuesta, el proponente sea persona natural con personal vinculado laboralmente, o persona jurídica, deberá acreditar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones, aportes parafiscales, así como las demás obligaciones aplicables dentro de los últimos (6) seis meses anteriores al inicio de esta convocatoria, mediante certificado suscrito por el Revisor Fiscal, y/o Representante Legal, en caso que no esté obligado a contar con revisor fiscal.

En caso de que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente en forma individual.

Cuando la propuesta la realice una persona natural, sin personal vinculado laboralmente, deberá adjuntar certificación que demuestre estar afiliado al sistema de seguridad social en salud y en pensiones o fotocopia de las planillas de pago en donde conste el valor cancelado, el periodo de cotización, la fecha de pago y la entidad promotora de salud y pensión a la que se encuentre afiliado. En el evento de no allegar este documento o allegarlo incompleto, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del Patrimonio Autónomo, lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado por el convocante, el oferente no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

En caso tal que no se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos.

## **7) DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL**

Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos, entre otras las siguientes:

1. Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
2. El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la suscripción de los contratos y realizar cualquier actividad conexas o relacionadas a la celebración del contrato de fiducia o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
3. Señalar que la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, será igual o superior al término necesario para la entrega de todas las viviendas y del proyecto, y de dos (2) años más. Por tanto, deberá indicar que el consorcio o unión temporal no podrá ser disuelto ni liquidado y, en ningún caso, podrá haber cesión del contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal. En todo caso, la duración de los miembros que conformen el Consorcio o Unión Temporal, cuando sean personas jurídicas, deberá ser igual o superior al término de siete (7) años contados a partir de la fecha prevista para la firma del contrato de fiducia.
4. Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad o NIT y domicilio.
5. Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberá constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el(los) contrato(s) a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
6. Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
7. El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados.

Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal.

## 8) PROPUESTA ECONÓMICA

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del oferente, gastos de administración, imprevistos, y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor de la propuesta será el valor máximo por el que se comercializarán las unidades de vivienda resultantes del Proyecto, teniendo en cuenta que no podrá sobrepasar el tope máximo legal para las viviendas de interés social, y deberá incluir los costos directos de la construcción de las 230 viviendas en las dos etapas (torre 1 126 unidades inmobiliarias y torre 2 104 unidades inmobiliarias), más los costos indirectos, entre ellos los costos y/o gastos de uso, mantenimiento y custodia del inmueble

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

fideicomitido y el pago de las comisiones fiduciarias, costos financieros y demás a considerar, ya que todos los costos y gastos deberán ser asumidos por el constructor designado por su propia cuenta y riesgo.

El valor ofrecido será en SMMLV y será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

La propuesta económica en todos los casos será la misma la cual se discrimina de la siguiente manera; 92 apartamentos a 135 SMMLV, 92 apartamentos a 132 SMMLV y 46 apartamentos a 111 SMMLV.

## 9) EXIGENCIA DE LA GARANTIA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA:

Presentar garantía de seriedad de la oferta; dicha póliza estará sujeta a la disponibilidad existente en el mercado asegurador, así mismo, una vez seleccionado el desarrollador, este deberá constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y previo al cumplimiento de las CONDICIONES para la liberación de los recursos recaudados de los ENCARGANTES destinados a la construcción del PROYECTO a favor de EL FIDEICOMISO, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías:

- 1. PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR:** la cual será equivalente al cien por ciento (100%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más.
- 2. RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** la cual será equivalente al cien por ciento (100%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma.

Las citadas pólizas las deben entregar, para la verificación de las CONDICIONES para la liberación de los recursos recaudados de los ENCARGANTES destinados a la construcción del PROYECTO. Adicionalmente, se obliga a constituir la garantía decenal para los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, cuya licencia se radique a partir del 31 de diciembre de 2021, con una cobertura mínima correspondiente al valor de reconstrucción indexado al IPC, y con vigencia a partir de la expedición de tal Certificación técnica de ocupación, cuyo beneficiario sea a quien se le transfiera inicialmente y/o sucesivos propietarios de tales viviendas conforme al decreto 282 de 2.019, concordante con el decreto 1687 de 2020, y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

## REQUISITOS DE CARÁCTER FINANCIERO:

### 1) CAPACIDAD FINANCIERA

La evaluación de la capacidad financiera se tomará de toda la información financiera del año 2022, y esta deberá ser presentada en moneda legal colombiana. En caso de uniones temporales, consorcios

o asociaciones permitidas por la Ley, cada integrante deberá adjuntar la documentación financiera requerida en el RUP con los indicadores para el año 2022.

Para el caso de los Consorcios o uniones temporales, sus participantes deberán señalar el porcentaje de participación, de no hacerlo, se entenderá que su participación es a prorrata, deberá aportarse la información financiera antes solicitada de cada uno de sus integrantes y un consolidado que se obtendrá del ponderado de acuerdo al porcentaje de participación, y este consolidado servirá para hacer la verificación de los respectivos índices.

Para verificar esta capacidad financiera se deberá cumplir con los siguientes índices:

**Indicador de Liquidez: Índice de liquidez:** Se evaluará de la siguiente manera:

Cálculo del Indicador:

$$I.L = AC / PC$$

Dónde:

L = Índice de liquidez

AC = Activo corriente

PC = Pasivo Corriente

L igual o mayor a 5.00

**Indicador de Endeudamiento: Endeudamiento:** Se evaluará de la siguiente manera:

Cálculo del Indicador:

$$E = PT/AT$$

Dónde:

E = Índice de Endeudamiento

AT = Activo total

PT = Pasivo total

E Igual o menor a 0.70%

## Razón de Cobertura de Intereses

Razón de cobertura de intereses = Utilidad Operacional / Gastos de Intereses

Si la Razón de cobertura de intereses es mayor o igual a cinco (5), la propuesta se evaluará como ADMISIBLE. En caso contrario se calificará NO ADMISIBLE.

Para el caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de los integrantes del oferente aporta al valor total de la componente del índice de cobertura de intereses, de acuerdo con el porcentaje de participación en la figura del oferente plural. Si el oferente plural no cumple con la exigencia del indicador, se calificará NO ADMISIBLE.

### 2) REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO (RUT).

El proponente deberá presentar documento expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, donde aparezca claramente el NIT del proponente.

En caso de Consorcio y/o Unión Temporal, cada uno de sus miembros deberá aportar el respectivo registro o el de la correspondiente forma asociativa en caso de contar con él.

### 3) DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

El proponente y cada uno de sus integrantes en caso de ser uniones temporales y/o consorcios, debe entregar la declaración de origen de fondos, el Comité Evaluador de este proceso de selección a través de Fiduciaria Central S.A como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, podrán solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos. En el caso en que la información solicitada no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

### 4) SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal no se encuentren reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT.

En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación, la cual será realizada por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., al menos un (1) día hábil antes de la fecha prevista para la publicación del informe de evaluación de la propuesta y para el efecto solicitará la información requerida al evaluador. En el caso en que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal se encuentren reportados en el SARLAFT la propuesta será rechazada.

### 5) INFORMACIÓN DE CARÁCTER FINANCIERO

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

Si el proponente o integrante del consorcio y/o unión temporal es persona natural o jurídica, deberá anexar la siguiente información de carácter financiero: Balance General y Estado de Resultados año 2022 con corte a mayo, con las correspondientes notas a los Estados Financieros debidamente certificados por el contador y dictaminados por el revisor fiscal si a él hay lugar según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 13 de la Ley 43 de 1990.

Los Estados Financieros deben estar firmados por un contador público. Este debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y certificado expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso, fotocopia del documento de identidad del representante legal, fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del revisor fiscal si el oferente está obligado a tenerlo y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso.

## 6) CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Los siguientes indicadores miden el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de activos del interesado:

VERIFICACIÓN CAPACIDAD ORGANIZACIONAL		
ÍNDICES FINANCIEROS	LIMITES DEL INDICADOR	FORMULA A APLICAR
Rentabilidad del Patrimonio	Mayor o igual al 0.10%	Utilidad Operacional / Patrimonio
Rentabilidad del activo	Mayor o igual al 0.05%	Utilidad Operacional / Activo Total

## REQUISITOS DE CARÁCTER TÉCNICO:

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no de las siguientes exigencias:

### 1) EXPERIENCIA DEL PROPONENTE.

El proponente deberá anexar a su oferta, mínimo Cinco (5) certificaciones, a través de las cuales acredite experiencia en proyectos de construcción; la suma de las certificaciones debe ser igual o mayor al 50% del presupuesto oficial destinado para este proceso, y cuya fecha de terminación no sea mayor a cinco (05) años contados a partir del cierre de la presente convocatoria.

La experiencia puede ser cumplida por uno de los integrantes de la modalidad de asociación o por la ponderación de las experiencias acreditadas por cada uno de los integrantes, de conformidad con el porcentaje de participación.

El Municipio verificará en las propuestas las certificaciones de experiencia que deberán contener la siguiente información:

- Nombre o razón social del contratante.
- Nombre o razón social del contratista.
- Fecha de iniciación del contrato
- Fecha de terminación del contrato
- Objeto del contrato.
- Indicar si el objeto se cumplió a satisfacción o que de la manifestación se entienda que el contrato se cumplió o ejecutó a satisfacción.
- Valor del contrato
- En caso de que la certificación sea expedida a un Consorcio o Unión Temporal, en la misma debe indicarse el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes
- La certificación debe estar suscrita por la persona de la entidad o empresa contratante, autorizada para tal fin.

En los eventos en que los contratos certificados hayan sido ejecutados por consorcios ó uniones temporales, el proponente deberá anexar el documento de constitución de los mismos a fin de determinar su porcentaje de participación en los mencionados contratos.

## 2) EXPERIENCIA ESPECÍFICA:

Haber desarrollado de manera integral por lo menos tres (3) proyectos con áreas construidas superiores a 15.000 m2 certificables, es decir que haya ejercido las funciones de Gestor, Desarrollador, Gerente, inversionista y Constructor. de igual manera esta exigencia aplica para cada empresa que se presente bajo la modalidad de consorcios o uniones temporales.

## 3) EXPERIENCIA DEL PERSONAL

### EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO.

EL MUNICIPIO DE ANDES, teniendo en cuenta el objeto a ejecutar, el valor estimado del contrato de Fiducia Mercantil, el alcance, la metodología para la ejecución, el lugar de ejecución, el plan, las cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional Mínimo que se requiere para la ejecución es el que se relaciona a continuación:

### FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES

La formación académica del personal profesional se acreditará de la siguiente manera:

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

- Diploma de Pregrado, Postgrado y Acta de Grado.
- Matricula profesional o su equivalente.
- Certificado de vigencia de la matricula profesional expedida por el consejo respectivo, con el fin de verificar que el profesional no tiene sanciones y su matrícula no ha sido cancelada.

CANT	CARGO PARA DESEMPEÑAR	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECÍFICA
1	GERENTE	PROFESIONAL Y ESPECIALISTA áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Construcción, Gerencia de proyectos, y ser aspirante o especialista en derecho urbanístico, Ingeniería financiera	No menor de siete (7) años contados entre la fecha de expedición de la matricula profesional y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección.	Como mínimo director o gerente en 1 proyecto
1	DIRECTOR	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Construcción, Administración de empresas, Ingeniería financiera	No menor de tres (3) años contados entre la fecha de expedición de la matricula profesional y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección	Por lo menos 1 proyecto

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional, en las condiciones establecidas. Los certificados de trabajos expedidos por entidades estatales y privadas.

Se verificará para efectos de habilitación de la propuesta, que el Gerente y el personal en general presentado por el oferente para la ejecución de las actividades contratadas, cumplan con los requisitos y experiencia y que las hojas de vida cumplan con sus respectivos soportes.

El personal del equipo de trabajo presentado como parte de la propuesta, deberá manifestar mediante una carta original dirigida por cada uno de ellos a FIDUCIARIA CENTRAL S.A en calidad de vocera del FIDEICOMISO, su compromiso de prestar sus servicios al Proponente, en caso de que fuere seleccionado para ingresar al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El proponente deberá acreditar la experiencia del equipo de trabajo mediante la presentación de las respectivas Certificaciones de experiencia, según sea el caso que deberá contener la siguiente información:

- Fecha de la certificación
- Nombre de la entidad que certifica

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
**email:** [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) **NIT. 800.171.372-1**

- Número de identificación de la entidad que certifica (NIT o documento que haga sus veces conforme a la ley), si lo tiene
- Nombre, cargo y firma de la persona competente que certifica.
- Nombre del profesional y número de identificación.
- Las fechas contractuales de iniciación y terminación del contrato.
- Objeto del contrato (cargo, funciones y/u obligaciones desempeñadas).
- Área intervenida en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- Adicionalmente se debe presentar la copia de la tarjeta profesional o el documento que haga sus veces, su respectivo certificado de vigencia profesional y copia de la cédula de ciudadanía.

## XII. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS

Después del cierre del proceso de selección la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después del cierre del proceso.

## XIII. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

En el día y hora de cierre del proceso de selección, señalado en el cronograma, se procederá a relacionar y contabilizar las propuestas presentadas, Las propuestas que sean entregadas después del vencimiento de la fecha y hora fijada para el cierre del proceso de selección serán consideradas como propuestas extemporáneas y se rechazarán; por lo tanto, no se evaluarán y será notificado por la Fiduciaria.

El día previsto en el cronograma para el cierre del proceso se publicará página WEB [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com) un acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibió y quiénes son los proponentes.

Dicha acta deberá suscribirse por parte de un delegado de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES** y un miembro del Comité evaluador señalado por MUNICIPIO DE ANDES – ANTIOQUIA.

## XIV. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El convocante, previa decisión en este sentido por parte del Municipio, podrá prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la página WEB [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

## XV. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

Los proponentes que resulten no habilitados podrán subsanar la falta de documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos habilitantes establecidos en este documento, dentro de los términos que defina el evaluador y previo requerimiento expreso del mismo.

Los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial, ni relacionados con los factores de asignación de puntaje y en todo caso, no podrán modificar o mejorar sus propuestas

## XVI. CAUSALES DE RECHAZO

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas y, en consecuencia, no serán evaluadas por el MUNICIPIO:

- a) Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidades, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta, especialmente las establecidas en el Decreto 2045 de 2012.
- b) Cuando el proponente se encuentre reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República y/o en el boletín de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación.
- c) Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal ha sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción por cualquier entidad pública o privada.
- d) Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal, han sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
- e) Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera necesaria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección, y no se adjunte la respectiva autorización.
- f) Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento.
- g) Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.
- h) Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos y/o jurídicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- i) Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u horas señaladas para el cierre del plazo, o en la forma distinta a la señalada en el presente documento.
- j) Cuando se presenten propuestas alternativas, que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en este documento.
- k) Cuando durante el proceso de evaluación y selección, el evaluador tenga conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente.
- l) Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal, o alguno de los fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo, se encuentren reportados en el SARLAFT, de acuerdo con la verificación que realice el FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, para el efecto.

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

- m) Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento que se trate de persona jurídica.
- n) Cuando el proponente no cumpla con los indicadores financieros exigidos en el presente proceso de selección.
- o) Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus adendas.

## CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, EL MUNICIPIO y el Patrimonio Autónomo por instrucción de éste, darán por terminado anticipadamente el proceso de selección que se regula en esta Convocatoria, independientemente del estado en que se encuentre:

- Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto, según lo determine el MUNICIPIO DE ANDES.
- Cuando expresamente lo determine el Municipio por razones de conveniencia. En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo y por instrucción del MUNICIPIO publicará un aviso en la página WEB [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes.
- Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el presente proceso de selección.

## CRITERIOS DE SELECCIÓN

### CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes por parte del MUNICIPIO se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral

Una vez la propuesta sea considerada hábil, el Comité Evaluador del MUNICIPIO DE ANDES efectuará los estudios del caso y el análisis comparativo para seleccionar la propuesta más favorable y que esté ajustada a esta convocatoria, teniendo en cuenta los factores de evaluación y ponderación detallados a continuación:

CRITERIO	PUNTAJE
EXPERIENCIA DEL PROPONENTE	400 PUNTOS
EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	500 PUNTOS
PROPUESTA ECONOMICA	100 PUNTOS
TOTAL PUNTAJE	1000 PUNTOS

## FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECÍFICA

### EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

- Proyectos construcción, cuya área inferior a 10.000 m<sup>2</sup> 150 Puntos
- Proyectos construcción, cuya área sea entre 10.000 m<sup>2</sup> y 19.999 m<sup>2</sup> 250 Puntos
- Proyectos construcción, cuya área sea superior a 20.000 m<sup>2</sup> 400 Puntos

TOTAL, PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL PROPONENTE **400 puntos**

### EXPERIENCIA DEL GERENTE DEL PROYECTO

#### EXPERIENCIA GENERAL

- De 3 hasta 5 años de experiencia profesional 70 puntos
- Más de 5 años de experiencia profesional 125 puntos

#### EXPERIENCIA ESPECÍFICA

- Entre 1 y 3 años como Gerente o director Principal en proyectos de construcción 50 puntos
- Entre 3 y 5 años como Gerente o director Principal en proyectos de construcción 75 puntos
- Más de 5 años como gerente o director principal en proyectos de construcción 125 puntos.

### EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO

#### EXPERIENCIA GENERAL

- De 0 a 3 años de experiencia profesional 70 puntos
- Más de 3 años de experiencia profesional 125 puntos

#### EXPERIENCIA ESPECÍFICA DIRECTOR DE OBRA

- Director de por lo menos un proyecto de construcción de un área hasta 5.000 m<sup>2</sup> 70 puntos
- Director de por lo menos un proyecto de construcción un área mayor a 5.000 m<sup>2</sup> 125 puntos

**TOTA PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO 500 puntos**

### FACTOR ECONÓMICO

El valor ofrecido será el mismo para todos los proponentes y único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL(S).

Para la presentación de la oferta económica el proponente deberá tener en cuenta en el valor ofertado todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

de ejecución y liquidación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del constructor elegido, gastos de administración, imprevistos, y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta, de no hacerlo o hacerlo de manera parcial su oferta será rechazada.

La oferta deberá venir firmada por el Representante Legal del oferente.

El valor será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL(s) y deberá ser representado en SMMLV (Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes) por unidad de vivienda así; 92 apartamentos a 135 SMMLV, 92 apartamentos a 132 SMMLV y 46 apartamentos a 111 SMMLV.

- Oferta con 92 apartamentos a 135 SMMLV, 92 apartamentos a 132 SMMLV y 46 apartamentos a 111 SMMLV 100 puntos
- Oferta con valores diferentes a los enunciados 0 puntos

### CRITERIOS DE DESEMPATE

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

- Si persiste el empate se escogerá al proponente que haya presentado el mayor puntaje en experiencia específica de proyectos construcción.
- En caso de persistir el empate se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje total en el factor de Número de personal disponible.

## CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PARTICIPACIÓN COMO FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR PARA LOS PROYECTOS DE VIVIENDA

### I. PARTES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

El oferente seleccionado a partir de la presente convocatoria se vinculará al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por medio del cual nace el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mediante "OTRO SI" suscrito al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL entre el MUNICIPIO y LA FIDUCIARIA.

En el momento de la firma del "OTRO SI" al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el proponente deberá cumplir con los requisitos, diligenciar los formatos establecidos por EL MUNICIPIO y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., y aportar toda la documentación que se requiera por parte de la mencionada Fiduciaria, para su correspondiente vinculación. En el evento en que el proponente adjudicatario no cumpla con esta obligación, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tendrá la facultad de abstenerse de suscribir el correspondiente "OTRO SI" al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL objeto del presente proceso de selección y procederá a la vinculación del proponente que resulte como segundo en la evaluación de las propuestas. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las Circulares Externas números 007 de 1996, 046 de 2002, 061 de 2007 y 062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

Una vez cumplida la fase 1, Previa, el proponente deberá cumplir los requisitos de giro y diligenciar los formatos establecidos por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para iniciar el proceso de construcción. Asimismo, deberá suscribir el modelo de contrato de comodato indicado por el Patrimonio Autónomo.

## PROPUESTA ECONOMICA

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del oferente, gastos de administración, imprevistos, y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor de la propuesta será el valor máximo por el que se comercializarán las unidades de vivienda resultantes del Proyecto, teniendo en cuenta que no podrá sobrepasar el tope máximo legal para las viviendas de interés social, y deberá incluir los costos directos de la construcción de las 230 viviendas en las dos etapas (torre 1 de 126 unidades inmobiliarias y torre 2 de 104 unidades inmobiliarias), más los costos indirectos, entre ellos los costos y/o gastos de uso, mantenimiento y custodia del inmueble fideicomitado y el pago de las comisiones fiduciarias, costos financieros y demás a considerar, ya que todos los costos y gastos deberán ser asumidos por el constructor designado por su propia cuenta y riesgo.

Este valor incluye todos los costos del proyecto Inmobiliario, así:

1. Lote
2. Costos Directos: Construcción edificaciones y urbanismo
3. Costos Indirectos
4. Costos Financieros
5. Costos Tributarios
6. Utilidad: En este proyecto la Utilidad para el desarrollador en cero (0)

## GARANTÍAS DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá constituir a favor del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, las siguientes garantías:

1. **TODO RIESGO CONSTRUCCION:** su cuantía será equivalente al CIENTO POR CIENTO (100%) del valor de los costos directos de la obra y tendrá una vigencia igual a la misma y TRES (3) meses más.
2. **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** su cuantía será equivalente al CIENTO POR CIENTO (100%) del valor de los costos directos de obra y tendrá una vigencia igual a la misma.
3. Adicionalmente, se obliga a constituir la garantía decenal para los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, cuya licencia se radique a partir del 31 de

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

diciembre de 2021, con una cobertura mínima correspondiente al valor de reconstrucción indexado al IPC, y con vigencia a partir de la expedición de tal Certificación técnica de ocupación, cuyo beneficiario sea a quien se le transfiera inicialmente y/o sucesivos propietarios de tales viviendas conforme al decreto 282 de 2.019, concordante con el decreto 1687 de 2020, y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

El oferente seleccionado deberá mantener vigentes las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula, y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el oferente seleccionado se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora a petición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y del MUNICIPIO a cuenta del oferente seleccionado, quien por la firma del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL autoriza expresamente a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para retener y descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor, previa facturación a legalizar, una vez realizadas las deducciones y/o retenciones por tributos a que haya lugar, sin perjuicio de las demás acciones legales que pueda ejercer en su contra.

Las garantías de las que trata el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL requieren aprobación expresa de FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

En la garantía deberá estipularse que el tomador, en caso de oferente plural son todos los miembros de naturaleza privada del consorcio o unión temporal, o éste último y no su representante legal, y deberá indicar, cuando sea el caso, el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente.

El proponente adjudicatario deberá adjuntar las constancias de pago de las garantías señaladas.

### **CESIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

El OFERENTE SELECCIONADO no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL sin que medie autorización expresa y escrita del **MUNICIPIO DE ANDES** y de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

### **AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL ENTRE LAS PARTES, INDEPENDENCIA Y AUTONOMÍA DE DIRECCIÓN TÉCNICA DEL PROPONENTE**

El proponente favorecido ejecutará el proyecto con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el OFERENTE y el personal a su cargo con la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, ni con el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, ni con el **MUNICIPIO DE ANDES**.

### **INDEMNIDAD**

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 – 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) **NIT. 800.171.372-1**

El Proponente favorecido, así como los demás proponentes, se obligan a mantener indemne a la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES** como al **MUNICIPIO DE ANDES** en virtud de las gestiones adelantadas por la presente convocatoria, así como en virtud del desarrollo del presente contrato, frente a las eventuales contingencias administrativas, judiciales o extrajudiciales que se presenten.

### **LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

Sin perjuicio del lugar de ejecución del proyecto, el domicilio contractual para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato, entendiéndose por este el del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, será la ciudad de Medellín, en la carrera 43C # 7D – 09, sede de FIDUCIARIA CENTRAL.

### **INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES**

El proponente adjudicatario declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del OTROSI de vinculación al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por medio del cual nace el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**, que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés, especialmente las establecidas en el decreto 2045 de 2012.

### **DOCUMENTOS CONTRACTUALES**

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y, en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

- Los términos de la presente Convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones, así como la minuta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL de al cual se vinculará el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.
- Las licencias de aprobación del PROYECTO y demás que se expidan en vigencia del mismo.

### **TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

El CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, que se suscriba para vincular al proponente adjudicatario, podrá terminarse anticipadamente de manera unilateral por parte del Contratante, en cualquier momento, en caso de que el oferente seleccionado, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A

En este evento, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., informará de tal situación al MUNICIPIO, con el fin de que se designe como OFERENTE SELECCIONADO al proponente que haya ocupado el segundo lugar en el proceso de selección.

Adicionalmente, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causas:

- Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- La no escogencia del CONSTRUCTOR por parte del MUNICIPIO DE ANDES ANTIOQUIA, dentro de los setenta (70) días hábiles a la suscripción del presente contrato.
- Si al 29 de junio de 2023 el FIDEICOMITENTE APORTANTE no ha transferido al FIDEICOMISO el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N.004-37743 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Andes.
- Por decisión judicial debidamente ejecutoriada
- Por la renuncia de LA FIDUCIARIA debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados del contrato.
- Por la no presentación de Oferentes al presente proceso de invitación pública.
- Por la revocación de EL FIDEICOMITENTE conforme a la ley.
- Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- Por las demás emanadas de la ley.

## SOLUCION DE CONTROVERSIAS

Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá a la justicia ordinaria.

## MERITO EJECUTIVO

Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

Cordialmente,



**LUIS GERMÁN VELÁSQUEZ**

Representante legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE ANDES**

NIT.830.053.036-3

Revisó: NASC